

Søren Østergaard  
Ørtoftvej 29  
9300 Sæby

Frederikshavn Kommune  
Rådhus Allé 100  
9900 Frederikshavn

Tlf. +45 98 45 50 00  
post@frederikshavn.dk  
www.frederikshavn.dk  
CVR-nr. 29189498

19. juni 2026

**Landzonetilladelse til etablering af annekts og parkeringspladser på ejendommen Grønhedevej 54, 9300 Sæby.**

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til ændret anvendelse af et udhus på 32 m<sup>2</sup> til annekts, etablering af parkeringsplads på ca. 800 m<sup>2</sup> samt etablering af 2 handicapparkeringspladser på tilsammen ca. 54 m<sup>2</sup> på ejendommen Grønhedevej 54, 9300 Sæby, matr.nr. 78a m.fl. Lyngså by, Albæk, som ansøgt.

Sagsnummer: GEO-2026-00991

Dokumentnummer: 8831909

Sagsbehandler:

Tina Hedegaard Jensen

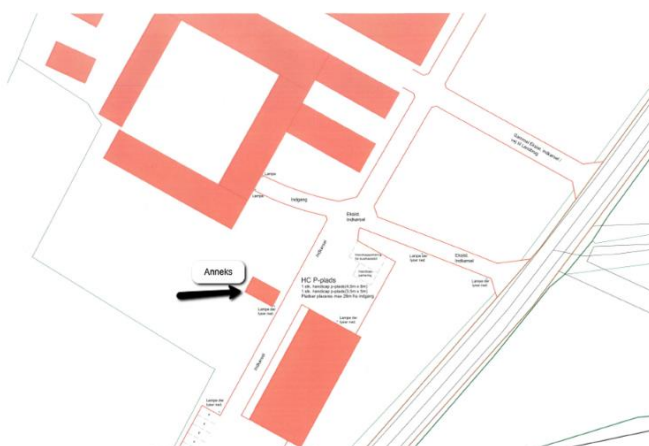
Direkte telefonnummer:

+45 9845 6221

Annekset etableres i et eksisterende udhus beliggende som vist på nedenstående situationsplan. Annekset indrettes med et opholdsrum, toilet og en hems på 4,4 m<sup>2</sup>. Der sker ingen udvidelse af bygningens bruttoetageareal i forbindelse med den ændrede anvendelse.

Vilkår vedr. annekts

- Annekset må alene anvendes som supplement til ejendommens eksisterende beboelsesbygning
- Der må ikke etableres køkken i annekset

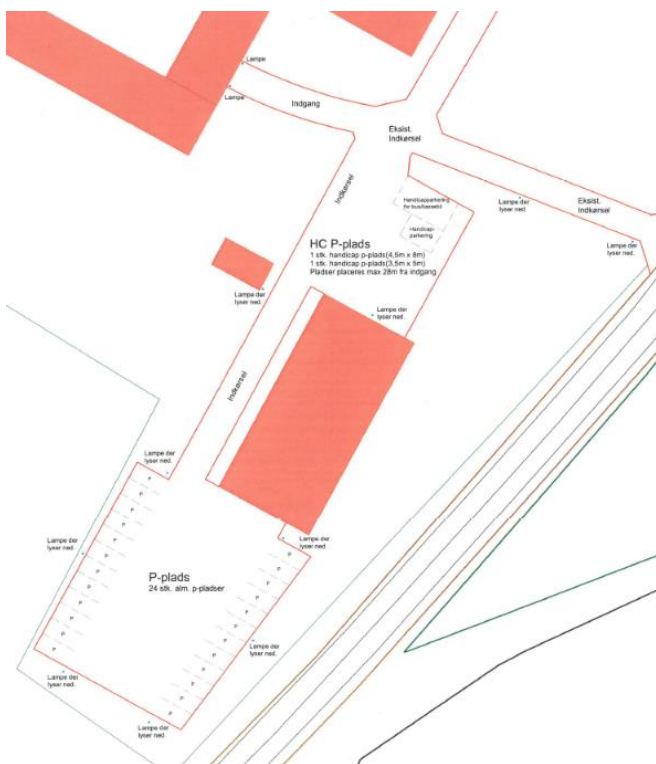


Parkeringspladsen etableres som en grusplads med en placering som vist nedenfor. Pladsen kan rumme 24 almindelige p-pladser. Derudover etableres 2 handicapparkeringspladser nærmere indgangen til ejendommen, med en placering som vist nedenfor. Pladserne vil have mål på hhv. 4,5 x 8 m og 3,5 x 5 m.

Vilkår for parkeringspladserne:

- Parkeringspladserne skal etableres med grusbelægning
- Eksisterende beplantning mellem Grønhedevej og den store parkeringsplads skal opretholdes som afskærmning af pladsen
- Parkeringspladserne og adgangsveje må belyses med mindre lamper, placeret som vist på nedenstående situationsplan, hvor lyskeglen kun lyser nedad, og belysning skal i øvrigt udføres afdæmpet, så det ikke medfører gener for omgivelserne.
- Belysningen ved den store parkeringsplads må kun være tændt når der er arrangementer i foreningsbygningen.
- Der må etableres det antal el-ladestandere ved parkeringspladserne som lovgivningen til enhver tid kræver.
- Evt. skiltning af handicapparkeringspladserne og anvisning til den store parkeringsplads må alene ske med skilte i dæmpede farver og en max. størrelse på 40 x 50 cm.

Side 2/5



Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte etableres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning og senere modtagne oplysninger.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen på 4 uger er udløbet.

### **Redegørelse for tilladelsen**

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 161 ha, beliggende i landzone.

Ansøgte anneks og parkeringspladser er placeret i et område, som i kommuneplanen er udpeget som særlig værdifuldt landskab, økologisk forbindelse og område til flersidig anvendelse. Det ansøgte er desuden placeret inden for skovbyggelinje.

Ejer af ejendommen har tidligere anmeldt en ændret anvendelse af en tidligere driftsbygning på ejendommen til foreningsformål efter planlovens § 37. Bygningen er en tidligere driftsbygning til landbruget, der er blevet overflødig. Der er tale om en bevaringsværdig bygning opført omkring år 1890. Bygningen er uegnet som driftsbygning efter nutidens forhold, men ejer har ønsket at bevare bygningen og give den en anden anvendelse.

Den anmeldte anvendelse til forskellige foreningsaktiviteter er godkendt af Frederikshavn kommune, som værende inden de mulige anvendelser angivet i planlovens § 37. I forbindelse med byggesagsbehandlingen af den ændrede anvendelse, er der imidlertid behov for at opfylde parkeringskrav i forbindelse med anvendelsen. På den baggrund er der søgt om landzonetilladelse til etablering af de fornødne parkeringsarealer på ejendommen.

Derudover er et tidligere hønsehus på ejendommen blevet indrettet som annek. Der er derfor tillige søgt om lovliggørende landzonetilladelse til den ændrede anvendelse.

Etablering af annek og parkeringspladser forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da der er tale om ændret anvendelse af en bygning og areal, der ikke er omfattet af nogen af de i planlovens § 36 stk. 1 nævnte undtagelser fra kravet om landzonetilladelse.

Planlovens § 35 har til hovedformål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og at sikre, at arealanvendelsen og opførelsen af byggeri sker i overensstemmelse med den kommunale planlægning. Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) arealanvendelse og bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Landzoneadministrationen skal desuden medvirke til at sikre en udvikling, der er hensigtsmæssig ud fra en samfundsøkonomisk og planmæssig helhedsvurdering.

### **Begrundelse for tilladelsen**

Det er i tilladelsen vægtet, at annekset er etableret i en eksisterende bygning på ejendommen, der er anvendelig til formålet, uden væsentlige udvendige ombygninger, og uden af bygningens bruttoetageareal forøges ved til- eller ombygning. Annekset må alene anvendes til ekstra opholdsrum, der supplerer den eksisterende bolig på 322 m<sup>2</sup>. Dermed udvides ejendommens samlede boligareal uden ejendommens samlede bygningsmasse forøges.

Den ændrede anvendelse forøger ikke ejendommens samlede boligareal til en størrelse, der ligger ud over hvad planlovens landzoneregler kan rumme, og der er i landzonetilladelsen stillet vilkår om, at der ikke må etableres køkken i bygningen. Dette for at sikre, at bygningen ikke kan anvendes som en selvstændig boligenhed.

Den ændrede anvendelse vurderes ikke at ville påvirke natur- og landskabelige værdier i området negativt, da der er tale om udnyttelse af en eksisterende bygning på ejendommen. Den ændrede anvendelse vurderes dermed ikke at være i strid med landzonebestemmelsernes formål.

Begrundelsen for at tillade etablering af parkeringspladserne er, at det er nødvendigt for udnyttelsen af den bevaringsværdige bygning på ejendommen til foreningsformål. Det er vægtet, at parkeringspladserne er placeret i umiddelbar tilknytning til ejendommens bygninger, og etableres med mindst mulig påvirkning af omgivelserne.

Der er knyttet en række vilkår til landzonetilladelsen. Eksisterende beplantning langs Grønhevedej skal opretholdes, for at sikre, at den store parkeringsplads er afskærmet fra vejen. Der er stillet vilkår om etablering af parkeringspladserne som grusplads for at sikre pladsernes omfang er tydeligt afgrænset, uden behov for etablering af hegn eller anden afmærkning. Derudover sikrer grusbelægning, at pladserne kan afvandes uden behov for yderligere tiltag. Der er tilladt belysning af parkeringspladserne, men samtidig fastsat vilkår herfor, for at sikre pladsens brugeres sikkerhed, samtidig med at lyspåvirkningen af det omkringliggende landskab begrænses mest muligt.

Etableringen af parkeringspladserne vurderes ikke at ville påvirke natur- og landskabelige værdier i området negativt. Den ændrede anvendelse af arealerne vurderes dermed ikke at være i strid med landzonebestemmelsernes formål.

Jf. bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter vurderer kommunen, at det ansøgte ikke kan

- påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt,
- beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, eller
- ødelægge de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b.

### **Bemærkninger**

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort fredag den 19. juni 2026 på kommunens hjemmeside.

Der er foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4, og der er ikke indkommet bemærkninger til ansøgningen.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år fra den dato, hvor den er meddelt.

### **Øvrige tilladelser**

Det ansøgte forudsætter endvidere tilladelse fra kommunens bygningsmyndighed. Der er i øvrigt ikke taget hensyn til om der kræves andre tilladelser.

### **Klagevejledning**

Der er 4 ugers klagefrist fra den dag tilladelsen er offentlig bekendtgjort. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet som beskrevet i vedlagte klagevejledning.

### **Med venlig hilsen**

Tina Hedegaard Jensen  
Erhvervsjurist

**Kopi til:**

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)  
DN, sekretariatet – København, [dnfrederikshavn-sager@dn.dk](mailto:dnfrederikshavn-sager@dn.dk)  
DN, samrådet, v/ Thorkild Kjeldsen, [thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk](mailto:thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk)  
DOF-Nordjylland, v/ Kurt Rasmussen, [frederikshavn@dof.dk](mailto:frederikshavn@dof.dk)  
Friluftsrådet Vendsyssel v/ Thomas Elgaard Jensen, [Vendsyssel@friluftsradet.dk](mailto:Vendsyssel@friluftsradet.dk)

**Vejledning om klagemuligheder m.v.  
vedrørende afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1**

Reglerne fremgår af lovens kapitel 14 (§§ 58-62)

Kommunens afgørelse kan påklages til **Planklagenævnet** af

- Erhvervsministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af:
  - at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
  - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. En tilladelse må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Rettidig klage har opsættende virkning. Det betyder, at det der er tilladt eller påbudt i afgørelsen, ikke må udføres, før Planklagenævnets afgørelse foreligger. Planklagenævnet kan dog bestemme andet.

Du klager via Klageportalen som du kan logge på via dette link: <https://kpo.naevneneshus.dk>. Du kan også logge på via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på Klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret betales tilbage til klageren, hvis denne får helt eller delvist medhold i klagen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Flere oplysninger om gebyrordning og klagebehandling kan findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Kommunen giver den, der har fået en tilladelse, underretning om en indgivet klage og om klagens opsættende virkning.

**Civil retssag**

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene skal retssagen være anlagt inden 6 måneder fra den dag, afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen.